

Số: /UBND-TCĐ

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024

V/v giải quyết đơn của
ông Trần Thanh Khiên, khu
phố Hiền Lương, phường
Phù Lương

Kính gửi: Ông Trần Thanh Khiên
Khu phố Hiền Lương, phường Phù Lương,
thị xã Quế Võ

Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh nhận được đơn của ông Trần Thanh Khiên; địa chỉ khu phố Hiền Lương, phường Phù Lương, thị xã Quế Võ. Nội dung:

- Đề nghị công nhận thửa đất của gia đình Ông theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, với diện tích 829m², đất không tranh chấp, không lấn chiếm, quỹ đất vẫn nguyên hiện trạng. Ranh giới đo đạc năm 2003 đã đo nhầm phần diện tích 7m² giếng của làng vào thửa đất của hộ Ông, nay đề nghị chỉnh lý cắt trả diện tích 7m² này ra khỏi thửa đất nhà Ông.

- Đề nghị hợp 02 thửa đất số 123 và 124, tờ bản đồ số 28 và tách lại. Lý do: năm 2016, khi tiến hành đo tách thửa, UBND xã Phù Lương và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ đã không xuống đo vẽ tại thực địa mà chỉ thực hiện vẽ tách thửa trên hồ sơ, dẫn đến công trình đã xây dựng (ngôi nhà 3 tầng, nhà kiên cố) nằm trên 2 thửa đất. Theo ông Khiên thì việc khởi công xây dựng ngôi nhà từ tháng 02/2016, tháng 3 năm 2016 mới thực hiện tách thửa.

Sau khi xem xét Báo số 50/BC-STNMT ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; căn cứ quy định pháp luật; Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh trả lời ông Trần Thanh Khiên như sau:

1. Về hồ sơ địa chính của thửa đất ông Khiên đang có đơn kiến nghị

* Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hộ gia đình ông Khiên: Hiện nay, trong hồ sơ lưu trữ tại UBND phường chỉ có “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” của hộ gia đình ông Khiên tháng 9/2000. Nội dung trong đơn thể hiện người kê khai ông: Trần Thế Khiên (tức ông Trần Thanh Khiên), diện tích kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 829m², trong đơn có vẽ tay sơ đồ thửa đất với các cạnh như sau: cạnh phía Đông 20,8m, cạnh phía Tây 23,3m, cạnh phía Bắc 36,8m, cạnh phía Nam 38m, mô tả tứ cận như sau: “Đông giáp đường làng, Tây giáp A Trịnh, C Hương, Nam giáp đường xóm, Bắc giáp A Hiệu”.

Ngày 06/11/2000, UBND huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa S 895962, số vào sổ 00139 QSDĐ/335/QĐ-H, cho hộ ông Trần Thế Khiên, diện tích 829m², mục đích sử dụng ghi “T”.

Thời điểm năm 2000, tại xã Phù Lương, Nhà nước chưa đo đạc bản đồ địa chính.

* *Về bản đồ địa chính*: Năm 2003, tại xã Phù Lương được đo vẽ thành lập bản đồ địa chính. Theo bản đồ địa chính thửa đất hộ ông Khiên sử dụng được thể hiện là thửa số 61, tờ bản đồ số 28, diện tích 790m².

* *Về đăng ký biến động quyền sử dụng đất*: Ngày 15/3/2016, ông Khiên gửi đơn đề nghị tách thửa tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ, đề nghị tách thửa số 61 thành 02 thửa: thửa 123, diện tích 377m² và thửa 124, diện tích 413m².

Ngày 19/3/2016, ông Khiên ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 123 cho con trai là Trần Thanh Đạt. Ngày 15/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CĐ234560 cho ông Trần Thanh Đạt, thửa đất số 123, diện tích 377m² và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CĐ 234649 cho ông Trần Thanh Khiên, thửa đất số 124, diện tích 413m².

- Ngày 04/10/2017, ông Khiên ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 124 cho con trai là Trần Thanh Tuấn. Ngày 03/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ chỉnh lý biến động trên trang 4 của giấy chứng nhận.

2. Kết quả kiểm tra, rà soát

- Về ranh giới sử dụng đất: theo các báo cáo của UBND phường Phù Lương, từ năm 2018 trở về trước ranh giới thửa đất được gia đình ông Khiên sử dụng ổn định, không biến động.

- Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng thửa đất số 61: ranh giới phía Bắc và phía Đông không có sự biến động, hiện trạng sử dụng trùng với ranh giới đo vẽ bản đồ địa chính năm 2003. Ranh giới sử dụng phía Tây là đường thẳng, trên bản đồ địa chính là đường gãy khúc (theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất lập ngày 14/6/2003 điểm gãy khúc và không trùng với ranh giới sử dụng đất được xác định từ điểm 6 đến điểm 7). Hiện nay, ông Khiên đã phá tường phía Tây và phía Nam để xây lại: tường phía Tây được xây lại tại vị trí cũ, tường phía Nam xây lại không trùng với ranh giới sử dụng đất trước đây (xây ra ngoài ranh giới đất xác định tại thời điểm 2003).

Theo các báo cáo của UBND phường Phù Lương và qua kiểm tra hiện trạng cho thấy: năm 2003, việc đo vẽ bản đồ địa chính đã đo gộp phần diện tích giếng làng vào thửa đất số 61 (nay nằm trong thửa đất số 124).

- Qua kiểm tra hiện trạng trên thửa đất số 123 có 01 ngôi nhà 03 tầng xây dựng kiên cố.

- Về thời điểm thực hiện đo tách thửa đất: theo ông Khiên trình bày gia đình ông khởi công xây dựng nhà vào tháng 02/2016, việc đo tách thửa được thực hiện vào tháng 3/2016. Theo báo cáo giải trình của ông Phạm Văn Hòa (cán bộ địa chính thời điểm năm 2016), là người trực tiếp đo kích thước các cạnh tại thửa đất để phục vụ cho hồ sơ tách thửa, theo đó việc đo tách thửa được thực hiện vào tháng 3/2016, thời điểm đó gia đình ông Khiên chưa khởi công xây dựng và chưa có công trình trên đất. Như vậy, không có căn cứ khẳng định thời điểm thực hiện đo tách thửa đã có công trình trên thửa đất số 61.

3. Nhận xét

- Thửa đất hộ gia đình ông Khiên sử dụng được UBND huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 theo hình thức tự kê khai, diện tích và sơ đồ thửa đất được thể hiện trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất là sơ đồ vẽ tay, diện tích được tính toán thủ công nên không đảm bảo sự chính xác.

- Năm 2003, xã Phù Lương tiến hành đo đạc bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc đã đo gộp một phần giếng làng vào thửa đất số 61, ở tại vị trí phía Tây của thửa đất. Như vậy, phản ánh của ông Khiên về việc đo gộp diện tích giếng làng vào thửa đất số 61 là đúng.

- Cho đến thời điểm trước khi thực hiện tách thửa và đăng ký biến động các ranh giới phía Đông, Nam, Bắc được gia đình ông Khiên sử dụng đất ổn định theo ranh giới của bản đồ địa chính. Riêng phía Tây ranh giới sử dụng không trùng với bản đồ địa chính (phần diện tích giếng làng được đo gộp vào thửa đất số 61, nằm ngoài ranh giới sử dụng đất). Vì vậy, ông Khiên đề nghị tách diện tích giếng làng ra ngoài thửa đất số 61 (nay là thửa đất số 124) là đúng.

- Năm 2016, ông Khiên không đề nghị chỉnh lý bản đồ địa chính mà thực hiện đăng ký biến động. Việc đăng ký biến động đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 123 và thửa 124 theo đúng ranh giới thể hiện trên bản đồ địa chính. Năm 2016, 2017, ông Khiên đã làm thủ tục tặng cho 02 con trai. Năm 2018, ông Khiên mới có đơn đề nghị công nhận ranh giới theo kích thước các cạnh được thể hiện trong đơn đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận năm 2000 là không có căn cứ để thực hiện, vì thửa đất số 61 đã được ông Khiên đăng ký biến động tách thửa và chuyển quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp mới 02 giấy chứng nhận cho ông Trần Thanh Đạt thửa 123 và ông Trần Thanh Tuấn thửa 124.

- Việc đề nghị gộp thửa đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được thực hiện khi có đơn đề nghị của người sử dụng đất). Tuy nhiên, năm 2023, ông Trần Thanh Tuấn chết, vì vậy để thực hiện gộp thửa 123 và 124, gia đình ông Trần Thanh Tuấn (con trai ông Khiên) phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động để xác định người sử dụng đất (theo thủ tục thừa kế) đối với thửa đất số 124. Sau khi thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động, người sử dụng đất

của thửa đất số 124 và thửa đất 123 có đơn đề nghị gộp thửa và nộp tại Trung tâm hành chính công thị xã Quế Võ.

4. Kết luận

- **Nội dung 1:** Nội dung đề nghị của ông Khiên là đúng 1 phần, cụ thể:

+ Việc đề nghị chỉnh lý ranh giới phía Tây thửa đất 124 để tách diện tích giếng làng (diện tích cụ thể sẽ được đo vẽ thực tế) ra khỏi thửa đất 124 là đúng. Tuy nhiên, diện tích giếng làng hiện nay đang nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh Tuấn, việc tách diện tích này ra khỏi thửa đất số 124 phải được thực hiện đồng thời với việc thực hiện đăng ký biến động để xác định người sử dụng đất (theo thủ tục thừa kế) đối với thửa đất số 124.

+ Ông Khiên đề nghị công nhận ranh giới sử dụng đất của gia đình ông theo kích thước trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và diện tích 829m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 là không có căn cứ. Vì thửa đất được cấp tại thời điểm năm 2000 theo hình thức tự kê khai (Hướng dẫn tại Mục 1 Chỉ thị 18/1999/CT-TTg, cụ thể: *“Căn cứ vào tài liệu, sơ đồ hiện có trong việc giao khoán đất cho các hộ, đất chủ hộ đang sử dụng không có tranh chấp chủ hộ tự kê khai và tự chịu trách nhiệm về diện tích đất của hộ mình đang sử dụng thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, sẽ tiến hành đo đạc để xác định số liệu chính thức bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*).

- **Nội dung 2:** đề nghị gộp lại thửa 123 và 124 thành 01 thửa và thực hiện tách thửa lại.

Hiện nay, người sử dụng đất của thửa 123 và 124 là ông Trần Thanh Đạt và ông Trần Thanh Tuấn. Tuy nhiên, năm 2023, ông Trần Thanh Tuấn đã chết. Vì vậy, để thực hiện gộp thửa 123 và 124, gia đình ông Trần Thanh Tuấn phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động để xác định người sử dụng đất (theo thủ tục thừa kế) đối với thửa đất số 124. Sau khi thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động, người sử dụng đất của thửa đất số 124 và thửa đất 123 lập hồ sơ biến động đất đai theo quy định (xác định cụ thể chủ sử dụng đất của thửa đất sau khi gộp thửa) và nộp tại Trung tâm hành chính công thị xã Quế Võ.

Từ các kết luận trên, Chủ tịch UBND tỉnh trả lời công dân như sau:

- Không chấp thuận nội dung đề nghị của ông Trần Thanh Khiên về việc công nhận ranh giới sử dụng đất của gia đình theo kích thước trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và diện tích 829m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000.

- Giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Quế Võ hướng dẫn gia đình ông Trần Thanh Tuấn thực hiện thủ tục đăng ký biến động về người sử dụng đất (theo thủ tục thừa kế) đối với thửa đất số 124 đồng thời với việc thực hiện

chính lý ranh giới phía Tây thửa đất 124 để tách phần diện tích giếng làng ra khỏi thửa đất số 124.

- Sau khi hoàn thiện nội dung thừa kế và tách diện tích giếng làng ra khỏi thửa đất số 124. Gia đình ông Tuấn và gia đình ông Đạt lập hồ sơ đăng ký biến động đất đai do hợp thửa đất số 123 và 124 theo quy định (xác định cụ thể chủ sử dụng đất của thửa đất sau khi gộp thửa) và nộp tại Trung tâm hành chính công thị xã Quế Võ.

Vậy, Chủ tịch UBND tỉnh trả lời ông Trần Thanh Khiên được biết và đề nghị Ông nghiêm chỉnh chấp hành./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH-HĐND tỉnh;
- Ban NC Tỉnh ủy;
- Sở TNMT, Thanh tra tỉnh;
- UBND thị xã Quế Võ;
- Lưu VT, BTCD, NC.

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

Ngô Văn Luyện